

## **BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR**

### **PROFESSIONS IMMOBILIÈRES**

#### **ÉPREUVE DE DROIT GÉNÉRAL ET DE DROIT DE L'IMMOBILIER**

**ÉPREUVE DE DROIT GÉNÉRAL ET DROIT  
DE L'IMMOBILIER**

**CE SUJET COMPORTE QUATRE DOSSIERS :**

<b>DOSSIER 1 – TRANSACTION : PROMESSE DE VENTE</b>	<b>15 points</b>
<b>DOSSIER 2 - LOCATION : DROIT DE REPRISE DU PROPRIÉTAIRE</b>	<b>19 points</b>
<b>DOSSIER 3 – DROIT GÉNÉRAL : DROIT DE PROPRIÉTÉ</b>	<b>16 points</b>
<b>DOSSIER 4 - COPROPRIÉTÉ : ADMINISTRATION</b>	<b>30 points</b>
<b>TOTAL</b>	<b>80 points</b>

**Le barème ci-dessus est donné à titre indicatif**

**Documents et matériel autorisés : aucun**

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il soit complet.  
Le sujet comporte 7 pages, numérotées de 1 à 7 dont 3 annexes.

**DOSSIER 1 - TRANSACTION : PROMESSE DE VENTE**

Monsieur TENON a signé une promesse unilatérale de vente portant sur un terrain pour lequel le vendeur, Monsieur ARC, avait déjà obtenu un permis de construire qu'il n'a pas utilisé. La promesse signée précise « qu'il n'existe aucune servitude de droit privé ou de droit public empêchant l'exercice du permis de construire tel que délivré ».

Monsieur TENON verse une indemnité d'immobilisation, mais une semaine avant de signer l'acte authentique, il écrit au vendeur pour renoncer à l'achat car il estime que l'utilisation du terrain se trouve compromise par l'existence de câbles souterrains électriques résultant d'une servitude que son vendeur ne lui a pas signalée. Monsieur TENON demande ainsi la restitution de son indemnité et l'annulation de la vente sur la base de l'article 1602 du code civil (**annexe 1**).

**TRAVAIL À FAIRE**

- 1.1) Après avoir rappelé les conditions générales de validité des contrats, indiquez si Monsieur TENON peut obtenir gain de cause. Justifiez votre réponse.
- 1.2) Définir la notion d'indemnité d'immobilisation.
- 1.3) Cette indemnité a-t-elle pour objet d'obliger Monsieur TENON à acheter ?
- 1.4) En cas de renoncement à la vente du promettant avant la levée de l'option, celui-ci a-t-il une obligation de faire ou d'exécuter ? Indiquez les conséquences juridiques de ces deux notions.
- 1.5) Quelles sont les conséquences juridiques de la levée d'option sur la vente ?
- 1.6) Donnez une définition de la servitude en illustrant par deux exemples.

**DOSSIER 2 - LOCATION : DROIT DE REPRISE DU PROPRIÉTAIRE**

Madame PICOT se présente dans votre agence avec deux dossiers.

**DOSSIER A**

Elle envisage de signer un mandat de vente pour un appartement en copropriété qu'elle loue depuis plus de deux ans (régime de la loi du 6 juillet 1989).

Elle vous explique que Monsieur RONDEAU est locataire de cet appartement depuis le 3 juillet 2004 mais qu'il n'a pas été établi de contrat écrit. A la même date, un état des lieux a cependant été réalisé par un huissier, en présence du locataire.

Madame PICOT vient de donner congé au locataire par courrier simple, reçu le 3 février 2007 par Monsieur RONDEAU. Son courrier indique simplement : « ...je suis dans l'obligation de vous demander de rendre les clés dans les 6 mois ».

**TRAVAIL À FAIRE**

- 2.1) Dans cette situation, comment déterminer la date de la prise d'effet du bail ? Justifiez votre réponse.
- 2.2) Vous résoudrez ce cas pratique en utilisant une méthodologie adaptée.
- 2.3) Indiquez si le congé pour vendre doit, à peine de nullité, indiquer la surface de la partie privative de ce lot et justifiez votre réponse.
- 2.4) Quelles sont les modalités de contestation et les sanctions en matière de litige portant sur l'application de la loi sur la détermination de la surface ?

**DOSSIER B**

Elle loue des murs commerciaux pour l'exploitation d'un fonds depuis le 2 janvier 2002. Sa fille souhaite reprendre ce local pour exercer un commerce de bijoux.

**TRAVAIL À FAIRE**

- 2.5) Dans quelle(s) condition(s) Madame PICOT peut-elle reprendre ce local ?

**DOSSIER 3 : DROIT GÉNÉRAL : DROIT DE PROPRIÉTÉ**

Monsieur HOTO, un client de votre agence vous demande un conseil. Il vient de lire une publication dans un journal d'un article comportant une photographie de sa maison. Celle-ci a été construite selon une originalité architecturale remarquable. Depuis cette publication, il constate un afflux de personnes qui se postent devant chez lui pour observer sa maison à travers les grilles. Troublé par ce fait il se demande s'il peut intenter un procès contre le journal afin d'obtenir des indemnités réparatrices.

**TRAVAIL À FAIRE**

- 3.1) Exposez les conditions générales de l'action en justice.
- 3.2) Rappelez le principe général de compétence territoriale des tribunaux et précisez la règle de compétence relative aux affaires immobilières.
- 3.3) Indiquez si votre client peut revendiquer une atteinte à son droit de propriété. Justifiez votre réponse en vous servant de l'**annexe 2**.
- 3.4) Présentez brièvement les caractères du droit de propriété.
- 3.5) Précisez les principales limites et atteintes à ce droit.

**DOSSIER 4 - COPROPRIÉTÉ : ADMINISTRATION**

Monsieur COLSON est syndic d'une copropriété située 25, avenue de la République, à Tours. Les souches de cheminée de l'immeuble menacent ruine.

Des travaux doivent être engagés rapidement et Monsieur COLSON s'inquiète de savoir quelles sont ses prérogatives et ses obligations en matière de travaux urgents.

**TRAVAIL À FAIRE**

4.1) a - Analysez l'arrêt fourni en **annexe 3** selon la méthodologie adaptée.

b - Dites si, dans cette affaire, les conditions générales de mise en œuvre de la responsabilité contractuelle du syndic, Monsieur FAVRE, étaient réunies.

4.2) Précisez à Monsieur COLSON :

- a - l'étendue de ses pouvoirs concernant les travaux envisagés dans la copropriété du 25, avenue de la République, à Tours ;
- b - les recours qui pourront être engagés contre lui s'il manque à ses obligations.

4.3) Citez des différents types de travaux pouvant être effectués dans une copropriété et précisez les règles de majorité les concernant.

**ANNEXE 1 : article 1602** : le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige. Tout acte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur.

**ANNEXE 2 : Arrêt de la Cour de cassation Assemblée plénière. 7 mai 2004 (EXTRAITS)**

**Sur le moyen unique, pris en ses trois branches :**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rouen, 31 octobre 2001), que la Société de promotion immobilières SC , a confié à la société Publicat...la confection de dépliants publicitaires comportant, outre des informations relatives à l'implantation de la future résidence et à ses avantages, la reproduction de la façade d'un immeuble historique de Rouen, l'Hôtel G.; que se prévalant de sa qualité de propriétaire de cet hôtel, la société Hôtel G, dont l'autorisation n'avait pas été sollicitée, a demandé judiciairement à la société SC la réparation du préjudice qu'elle disait avoir subi du fait de l'utilisation de l'image de son bien ; que cette dernière a appelé la société Publicat en garantie ;

Attendu que la société Hôtel G fait grief à l'arrêt du rejet de ses prétentions, alors, selon le moyen :

- 1) qu'aux termes de l'article 544 du code civil, « la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et par les règlements » ; que le droit de jouir emporte celui d'user de la chose dont on est propriétaire et de l'exploiter personnellement ou par le truchement d'un tiers qui rémunère le propriétaire, ce droit ayant un caractère absolu et conduisant à reconnaître au propriétaire un monopole d'exploitation de son bien, sauf s'il y renonce volontairement ; qu'en énonçant que « le droit de propriété n'est pas absolu et illimité et ne comporte pas un droit exclusif pour le propriétaire sur l'image de son bien » pour en déduire qu'il lui appartenait de démontrer l'existence d'un préjudice car la seule reproduction de son bien sans son consentement ne suffit pas à caractériser ce préjudice, la cour d'appel a violé l'article 544 du code civil ;
- 2) qu'elle fait valoir dans ses conclusions d'appel que l'utilisation à des fins commerciales de la reproduction de la façade de l'Hôtel G sans aucune contrepartie financière pour la société Hôtel G, qui a supporté un effort financier considérable pour la restauration de l'hôtel...est totalement abusive et lui cause un préjudice réel..., qu'en énonçant... qu'elle ne « démontre pas l'existence du préjudice invoqué par elle et d'une atteinte à son droit de propriété », la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard de l'article 544 du Code civil...

Mais attendu que le propriétaire d'une chose ne dispose pas d'un droit exclusif sur l'image de celle-ci ; qu'il peut toutefois s'opposer à l'utilisation de cette image par un tiers lorsqu'elle lui cause un trouble anormal ;

Et attendu que les énonciations de l'arrêt font apparaître qu'un tel trouble n'était pas établi ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi et condamne la société Hôtel G aux dépens ....

ANNEXE 3

**ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 14 juin 2000**

Sur le moyen unique :

Vu l'article 18, alinéa 3, de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 24 avril 1998), que, dans un immeuble en copropriété, l'assemblée générale des copropriétaires du 21 mai 1991 ayant décidé de l'exécution, avant l'automne, de travaux portant sur le remplacement des jours de souffrance en pignon, Monsieur Favre, syndic, a fait aussi exécuter par l'entrepreneur chargé de ces travaux d'autres réparations consistant en une reprise du bandeau d'acrotère entre le 8e et le 9e étage et en la réfection d'un balcon au 8e étage ; que le syndic, qui n'a fait procéder à aucune régularisation de la dépense ainsi engagée, a été révoqué en 1993 ; que les comptes des années 1991 et 1992 soumis à l'assemblée générale du 17 février 1994 ont été approuvés à l'exception d'une somme de 152 274\* francs, correspondant aux travaux commandés par le syndic de sa propre initiative ; que, par acte des 1er et 3 août 1995, le syndicat des copropriétaires a assigné en réparation Monsieur Favre et son assureur, la compagnie UAP ;

Attendu que, pour débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande, l'arrêt retient que, malgré l'absence de vote préalable par l'assemblée générale des travaux exécutés par l'entreprise Girardin, c'est avec raison que le syndic s'est prévalu de leur exécution en urgence, ces travaux qui nécessitaient l'emploi d'un échafaudage devant être, dans l'intérêt de la copropriété, effectués en même temps que d'autres travaux régulièrement votés nécessitant un tel emploi ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si les travaux litigieux étaient nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE (...)

\* 23 212,00 €